

FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS ÁRQURA HOMES.

INFORME DE GESTIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. Evolución y situación financiera del Fondo.

Árqua Homes, Fondo de Activos Bancarios (en adelante, el Fondo) se constituyó el 5 de Junio de 2019.

La duración máxima del Fondo se establece hasta el 28 de noviembre de 2027, aunque la Sociedad Gestora está facultada para ampliar el mencionado plazo en determinadas circunstancias.

Al 31 de diciembre de 2019 el activo del Fondo está constituido, prácticamente en su totalidad, por 3.008 activos inmuebles adquiridos a SAREB por un importe total de 763.135 miles de euros, netos de IVA, siendo este su desglose:

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha Actual 31/12/2019
Número de activos		
-Existencias inmuebles en terminados		256
-Existencias inmuebles en construcción	1.366	1.494
-Existencias terrenos	1.642	2.085
Valor de los Activos		
-Existencias inmuebles terminados		14.738.146 €
-Existencias inmuebles en construcción	174.399.349 €	182.694.989 €
-Existencias terrenos	588.735.975 €	589.024.964 €

Asimismo en la fecha de constitución se han cedido al Fab unos Derechos de Crédito por valor de 48.523.676 €, los mismos se definen la estipulación 7.3 de la Escritura de constitución "En el ANEXO 6.- DERECHOS DE CRÉDITO de la presente Escritura de Constitución se recoge un listado de los Activos Subyacentes y de los Contratos de Compraventa suscritos en la presente fecha en relación con determinados Activos Subyacentes". a 31 de diciembre el saldo de los mismos es de 24.071.188 €.

La adquisición de los mencionados activos ha sido financiada de acuerdo al siguiente esquema:

- Préstamo de 115.140 miles de euros, denominado "Préstamo IVA" concedido por SAREB al 100%. Su desembolso se efectuó mediante compensación contra el IVA e IGIC correspondiente al precio de adquisición de los Inmuebles y los Documentos Conexos. Será amortizado dentro de los cinco días Hábiles siguientes a cada una de las fechas en las que haya una devolución de IVA o IGIC a favor del Fondo por parte de la Hacienda Pública o la Agencia Tributaria Canaria. El préstamo devengará interés variable con índice de referencia Euribor 12 meses más un diferencial del 2.5% anual y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la escritura de constitución.
- El resto de la inversión ha sido financiada mediante una emisión de 5.000 valores por importe de 811.389 miles de euro. La misma se ha integrado en el Patrimonio Neto del Fondo como "Instrumentos de patrimonio propio". La amortización y retribución de los mismos a la que tendrán derecho los titulares se establece en la estipulación 14.8 de la Escritura de Constitución del Fondo.

Además de los mencionados préstamos, SAREB ha concedido al Fondo:

- Una línea de crédito "revolving" denominada "Línea de liquidez para Opex y Gastos" con un límite total de 75.000 miles de euros habiéndose dispuesto al 31 de diciembre de 2019, 2.500 miles de euros para dotar la Reserva de gastos operativos y la reserva de gastos de inmuebles del fondo definidas en la estipulación 21.1 de la Escritura de Constitución. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 6.106.637 €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2019 de 52.775 € de los cuales a cierre del ejercicio 25.818 se encuentran vencidos e impagados
- Una línea de crédito "revolving" denominada "Línea Capex" con un límite total de 100.000 miles de euros cuya finalidad es la de financiar los gastos Capex Suelo y los gastos Capex Promoción de los Inmuebles hasta, en su caso, la obtención de la correspondiente Financiación Promoción. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 4.607.533 €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2019 de 16.515 €.

En el periodo que va desde el 5 de junio de 2019 hasta el 31 diciembre de 2019 se ha desembolsado un importe de 113.749 miles de euros de 32 de las cincuenta SAREB cincuenta (50) líneas de crédito que Sareb concedió al FAB por importe total agregado de TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (374.349.230,44 €) a los efectos de desarrollar determinados Proyectos de Promoción Inmobiliaria (las "Financiaciones Promoción Iniciales"), el total de intereses devengados durante 2019 por estas financiaciones asciende a 1.284 miles de euros, de los que se han atendido pagos por un importe de 1.135 miles de euros.

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha Actual 31/12/2019
Financiación, importe miles de €		
-Línea Capex	-	4.608
-Línea Opx	-	6.107
-Financiación Promotor	115.140	32.295
-Préstamo IVA		1.390

En el periodo que va desde el 5 de junio de 2019 hasta el 31 diciembre de 2019 no se ha producido la amortización del préstamo IVA por un importe de 113.749 miles de euros una que la Agencia Tributaria ha devuelto el importe del IVA que gravó la cesión de los activos al FAB, asimismo se han satisfecho intereses por un importe de 1.212 miles de euros por la financiación recibida.

Los únicos activos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 corresponden a tesorería (34.525 miles de euros) y activos fiscales (2.196 miles de euros), en su mayor parte el IGIC derivado de la transacción de compra de los activos cedidos al Fondo y pendiente de devolver por la Hacienda pública Canaria.

2. Mecanismos de cobertura de riesgos.

A 31 de diciembre de 2019 y dada la tipología de activos del fondo, básicamente suelos, no existen riesgos específicos a cubrir, no obstante, los solares están asegurados por una póliza colectiva con el resto de solares de Sareb. Las coberturas ofrecidas serían por de Daños Materiales y Responsabilidad Civil para inmuebles desocupados, deshabitados o sin vigilancia, total o parcialmente, durante un período superior a 30 días consecutivos

No existen otras coberturas de riesgos en el Fondo. En el apartado siguiente se detallan los principales riesgos a los que se expone el Fondo.

3. Exposición del Fondo a determinados riesgos.

La exposición del Fondo a los riesgos de crédito, liquidez y tipo de interés quedarán descritos en la memoria de las presentes cuentas anuales. Además de los mencionados riesgos, relacionados con la tenencia de instrumentos financieros, dada de la actividad y finalidad del Fondo, existen los siguientes riesgos:

a) Riesgo de precio

Este riesgo está representado por la potencial variabilidad en el precio de los Activos Inmuebles adquiridos.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los Activos Inmuebles se ha determinado de acuerdo al precio fijado en la compraventa. En cualquier caso, es política de la Sociedad Gestora del Fondo actualizar y tasar periódicamente al objeto de reflejar cualquier desviación en la valoración de los mismos.

En relación con los activos financieros, al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee inversiones clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que no se ve afectado por el mismo.

b) Riesgo de flujo de caja

Este riesgo queda cubierto gracias a la aplicación de la prelación de pagos indicada en la escritura de constitución del Fondo y es implícito al riesgo de liquidez. Sólo se realizarán pagos conforme a las reservas de liquidez que tenga el Fondo en cada fecha de pago, quedando pendiente para la siguiente fecha si los recursos del Fondo no son suficientes.

En cualquier caso, la sociedad tiene establecida unas líneas de liquidez con SAREB cuya finalidad es financiar las necesidades de liquidez así como los gastos periódicos del Fondo.

c) Riesgo de amortización anticipada.

En base a los modelos de la sociedad Gestora y suponiendo una evolución similar del fondo a la del presente ejercicio, durante el próximo ejercicio no se producirá un suceso de liquidación anticipada en los términos recogidos en la documentación de constitución.

Bajo el supuesto de continuidad del Fondo y las hipótesis utilizadas el vencimiento final del mismo se estima en la fecha de vencimiento final establecida en la escritura de Constitución.

4. Factores que han influido en los flujos de tesorería generados y aplicados durante el ejercicio.

Tal y como se indica en la escritura de constitución del Fondo, los principales flujos generados y aplicados durante el periodo comprendido que va desde el 5 de junio de 2019 de junio hasta el 31 de diciembre de 2019, son los derivados de los pagos efectuados a los acreedores derivados de la constitución del Fondo, junto a la tesorería desembolsada en la constitución del Fab, flujos descritos en la estipulación 21.1 de la escritura de Constitución.

5. Perspectivas de futuro.

Tal y como se indica en el apartado 3.a), la evolución del mercado inmobiliario, sobre todo en compraventa de inmuebles, será factor fundamental en la situación futura del Fondo.

La evolución futura del Fondo estará condicionada por materializar la finalidad de fondo establecida en su escritura de constitución con el objeto principal de obtener una rentabilidad que permita atender a los compromisos de pago derivados de la financiación recibida.

Esta finalidad es la siguiente: La finalidad del Fondo es trasladar a los titulares de los Valores y a los demás acreedores del Fondo los flujos monetarios y cualesquiera otros derechos derivados de los Activos, incluyendo los ingresos (netos de costes y gastos) derivados de la enajenación y explotación de aquéllos, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos en cada Fecha de Pago (y en aquella fecha en que tenga lugar la liquidación del Fondo)

Del mismo modo, y según las estipulaciones 7.5, 7.6 y 7.7 de la Escritura de constitución,

- El Fondo estará facultado para la realización de actividades de promoción, construcción, rehabilitación, conservación, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones (tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes o culturales, entre otros); para la ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, sobre edificios e instalaciones; y para la realización de actividades de gestión urbanística de Suelo, transformación del Suelo, así como actuar como urbanizador; sometido en todo caso a la legislación estatal o autonómica vigente.
- El Fondo estará facultado para la realización de todas aquellas actividades necesarias para el mantenimiento, conservación y, en su caso, reforma de los Inmuebles de acuerdo con la particular tipología de cada activo, incluyendo la ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada sobre los Inmuebles, necesaria a tales efectos, con sujeción en todo caso a la legislación aplicable
- El Fondo estará facultado para encargar a terceros la comercialización, venta y alquiler de los Inmuebles objeto de Proyecto de Promoción Inmobiliaria

El objetivo principal de los gestores del Fondo será la correcta gestión de los inmuebles, por consiguiente el Administrador de los Inmuebles procederá a la comercialización, venta y/o explotación de los Inmuebles, atendiendo, por cuenta del Fondo, los gastos de mantenimiento, conservación y mejora asociados a los mismos.

6. Gastos de I+D y Medio Ambiente.

A lo largo del periodo comprendido entre el 5 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, no ha

existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas del ejercicio 2019 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

7. Acciones Propias.

El Fondo posee una emisión de 5.000 valores considerados como instrumentos de patrimonio. Tal y como se indica en el epígrafe 1. De este informe y en la estipulación 14.8 de la Escritura de Constitución del Fondo, que establece la remuneración o amortización de los mismos. Esta estipulación indica que:

"Los titulares de los Valores podrán acordar, en cada Fecha de Pago o periodos de tiempo concretos, en la medida en que existan Recursos Disponibles en la Fecha de Cálculo inmediatamente anterior y una vez satisfechos los conceptos (a) a (i) del Orden de Prelación de Pagos, el cobro de una remuneración variable por un importe igual al remanente de los Recursos Disponibles (la "Remuneración de los Valores").

El pago de los rendimientos descritos en el párrafo anterior que correspondan a los Valores se efectuará en cada Fecha de Pago y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. El cálculo de los pagos se realizará para cada Valor por redondeo al céntimo de euro inferior y los excedentes, en su caso, se mantendrán en la Cuenta de Tesorería hasta la siguiente Fecha de Pago como Recursos Disponibles.

Asimismo, en la fecha de liquidación del Fondo, los titulares de los Valores tendrán derecho a percibir las cantidades líquidas remanentes depositadas en la Cuenta de Tesorería -una vez atendidos los pagos correspondientes de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos-, en la Cuenta de IVA, en las Cuentas Financiación Promoción o en cualquier otra cuenta titularidad del Fondo, una vez atendido el pago de los conceptos que deban atenderse con los fondos de dichas cuentas "

8. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del semestre y hasta la fecha de envío de estos estados semestrales no se han producido ningún hecho significativo en la situación del Fondo